

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Vadstenahus 7
Org nr: 724000-1037



Dagordning

- A. Stämmans öppnande.
- B. Fastställande av röstlängd
- C. Val av stämмоordförande.
- D. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- E. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
- F. Val av rösträknare.
- G. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- H. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- I. Framläggande av revisorernas berättelse.
- J. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- K. Beslut om resultatdisposition.
- L. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- M. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- N. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
- O. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- P. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Q. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- R. Val av valberedning.
- S. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- T. Stämmans avslutande.

S.

Motion 1 Förslag att se över behovet av att bygga cykelgarage i markplan.

Motion 2: Förslag att bygga tak eller carport över befintliga parkeringsplatser.

Motion 3: Förslag att förändra utemiljön runt 12 C och även mellan 12:an och 37:an

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING
VADSTENAHUS NR 7

Poströstning

Svar sker via poströstning i år, dessa lämnas sedan i Jesper Brodds brevinkast, Magnus Erikssons Väg 12 A, senast den 20/11.

MOTION

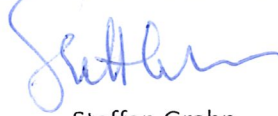
Gällande cykelgarage

Till styrelsen i Vadstenahus 7

Många boende upplever svårighet med att ta upp och ner cykeln i trappan till källaren. Många cyklar är idag är tyngre (el-cyklar) och större (tre hjuliga). Några förvarar cyklar i bilgaraget.

Föreslår att styrelsen undersöker hur många av medlemmarna som önskar detta.

Vadstena 2020-09-17



Staffan Grahm

Parkerings Motion

Dagens läge med begränsat antal garageplatser kontra efterfrågan -

Jag vill därför föreslå att det skall byggas tak över befintliga parkeringsplatser.

Det behöver inte byggas tak/carport över alla platser, men flertalet platser skulle säkerligen uppskattas utav flera boende, då det underlättar betydligt, särskilt under vintertid. Då vi är flera boende som har stått flera år i kö.

Detta skall bekostas delvis utav föreningen men också att de parkeringsplatserna med tak/carport, skall få en dyrare hyra för att finansiera byggandet utav dessa.

Vänligen

Johan Carlén

ankom 21/5

Motion till Styrelsen för Västmanlands 7

20200928

Angående utemiljön runt 12C:

Mitt förslag är att spinabuskarna vid väggen avlägsnas (dessa är fulla med ohyra som kommer in om man vållar och inte särskilt vackra heller.)

Fyll upp med plattor el. gms och placera cykelställ varvat med soffor (smygga) utmed huset.

Plantera mindre prydnadsträd inte för nära huset.

Staketet: fyllt med mossor, behöver underhållas.

Raka kantar mellan gräs och gångar gör mycket för belysningsintyget.

Pergulan är oftast vildvuxen och skräpig.

Avlägsna rosorna och satsa på klängväxter som sköta sig självt, då ingen längre har ork el intresse av att sköta dessa.

En trädplantering med plats för en ring under där miblu kunde planteras mitt på innergårdens stora gräsmatta skulle skapa skugga för framtiden.

Då klimatet blir varmare. (Dåligt med skugga och lummighet då befintliga träd brukas så hårt)

En låst cykelbod i markplan vore önskvärd, kanske bakom garaget på innergården.

En bra exempel på en välskött gård är Riksbygge 3-4 På Katarinas v.

MVH.

Britt-Inger Karlsson i 12C Hyresgäst sen 24 år

Motioner och styrelsens svar

Inför årets årsstämma har det inkommit totalt sex motioner. Dessa har styrelsen nu besvarat. Samma motioner och svar hittar ni även i originalform i årsredovisningen.

Motion 1

Ämne: Cykelgarage (Staffan Grahm)

Förslag från Staffan Grahm att styrelsen ser över behovet av att bygga cykelgarage i markplan då många har tyngre el-cyklar och svårighet att ta upp och ner dessa i källaren.

Styrelsen bifaller motionen och undersöker behovet samt försöker hitta någon enkel lösning om det visar sig att vi har en utbredd önskan från medlemmarna.

Motion 2

Ämne: Tak över p-platser (Johan Carlén)

Förslag från Johan Carlén att bygga tak eller carport över befintliga parkeringsplatser.

Styrelsen avslår motionen med motiveringen att föreningens parkeringsplatser är på arrenderad mark så vi har i dagsläget ingen möjlighet att bygga på kommunens mark.

Motion 3

Ämne: Utemiljön runt 12 C med mera, (Britt-Inger Karlsson)

Förslag från Britt-Inger Karlsson att förändra utemiljön runt 12 C och även mellan 12:an och 37:an gällande bland annat pergolan. Britt-Inger Karlsson tar även upp samma fråga gällande cykelgarage som Staffan Grahm.

Styrelsen har redan påbörjat ett arbete att förbättra utemiljön, under sommaren togs exempelvis ölandstokarna bort längs husväggen och ersattes med plattor då de buskarna annars riskerade att förstöra husen.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vadstenahus 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-23.

Föreningen har sitt säte i Vadstena kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för underhållsåtgärder, I övrigt ligger kostnader och intäkter likt föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 80% till 79%.

I resultatet ingår avskrivningar med 252 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 492 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Prästkragen 2 och 3 i Vadstena kommun med 108 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1964-65. Fastigheternas adress är Magnus Erikssons Väg 6 A-C, 8 A-C, 10 A-C, 12 A-C samt Borgmästargatan 37 A-C i Vadstena.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i i RB-försäkring via Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	29
3 rum och kök	52
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	9
Antal garage	43
Antal p-platser	65

Total bostadsarea	7 297 m ²
Total lokalarea	1 126 m ²
Årets taxeringsvärde	42 403 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 403 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 61 tkr och planerat underhåll för 124 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 078 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 707,8 tkr (969 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 100 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Badrum/stambyte	1998
Fönsterbyte	2001
Bredband	2006
Säkerhetsdörrar	2012
Garageportar	2014
Injustering av värmesystem	2016
Låsbyte	2016
Asfaltering omläggning uteplats	2017-2018
Garageport	2017-2018
Byte vattenmätarkonsol	2017-2018
Gemensamma utrymmen	2018-2019
Huskropp utvändigt	2018-2019
Markytor	2018-2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
VA installation duschkabin	43 185
Flytt av dörr i källarlokal	12 345
Markarbete	68 599

Planerat underhåll

	År
Målning av gavlelspetsar	2020-2021
Målning av skärmtak	2020-2021
Omfogning av fasad	2020-2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Moström	Ordförande	2021
Jesper Brodd	Sekreterare	2021
Peter Hallin	Ledamot	2020
Sven Sandberg	Ledamot	2020
Tomas Bohlin	Ledamot Riksbyggen	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tobias Klang Johansson	Suppleant	2020
Eva-Lott Oskarsson	Suppleant	2021
Rebecka Staf	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torbjörn Gustavsson	Förtroendevald revisor	2020
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Markus Andersson	2020	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Solveig Forsell	2020	
Britt-Marie Svensson	2020	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

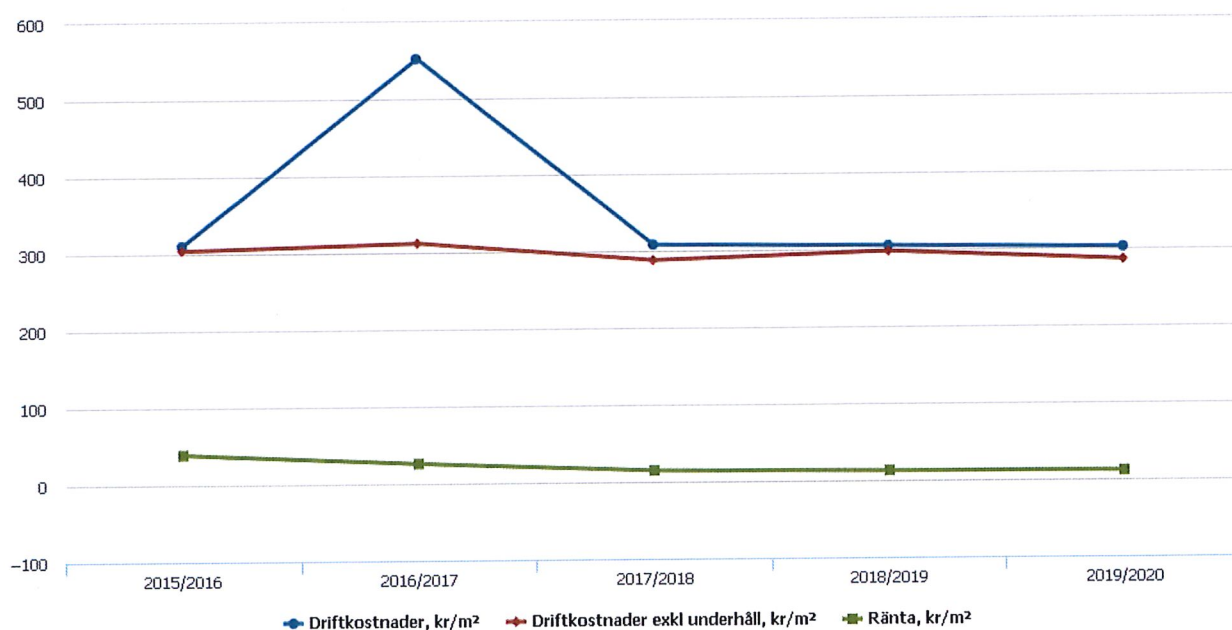
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2020-09-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 488 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 744	3 739	3 735	3 733	3 726
Resultat efter finansiella poster	240	250	211	-1 542	148
Årets resultat	240	250	211	-1 542	148
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	100	100	100	100	100
Balansomslutning	11 347	11 504	11 783	12 095	14 793
Soliditet %	49	47	43	41	44
Likviditet %	79	80	83	217	404
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	488	488	488	488	488
Driftkostnader, kr/m ²	302	305	308	552	310
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	286	298	288	312	304
Ränta, kr/m ²	12	13	15	26	39
Underhållsfond, kr/m ²	880	804	705	631	771
Lån, kr/m ²	644	722	791	867	1 023



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	825 707	5 866 198	-1 571 774	249 681
Disposition enl. årsstämmobeslut			249 681	-249 681
Reservering underhållsfond		730 000	-730 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-124 129	124 129	
Årets resultat				240 225
Vid årets slut	825 707	6 472 069	-1 927 964	240 225

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 322 093
Årets resultat	240 225
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-730 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	124 129
Summa	-1 687 739

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 687 739**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 743 962	3 739 691
Övriga rörelseintäkter		156 541	163 650
Summa rörelseintäkter		3 900 503	3 903 341
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-2 223 158	-2 229 166
Övriga externa kostnader	Not 4	-370 016	-426 750
Personalkostnader	Not 5	-727 062	-718 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-252 025	-252 025
Summa rörelsekostnader		-3 572 261	-3 626 056
Rörelseresultat		328 242	277 285
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	68 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 029	-96 219
Summa finansiella poster		-88 016	-27 604
Resultat efter finansiella poster		240 225	249 681
Årets resultat		240 225	249 681

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 030 978	9 260 669
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	381 330	403 664
Summa materiella anläggningstillgångar		9 412 308	9 664 332
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	714 500	714 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		714 500	714 500
Summa anläggningstillgångar		10 126 808	10 378 832
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-50	-530
Övriga fordringar		71 767	55 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	164 832	90 425
Summa kortfristiga fordringar		236 549	145 216
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	983 791	980 135
Summa kassa och bank		983 791	980 135
Summa omsättningstillgångar		1 220 340	1 125 351
Summa tillgångar		11 347 147	11 504 183

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		825 707	825 707
Fond för yttre underhåll		6 472 070	5 866 198
Summa bundet eget kapital		7 297 777	6 691 905
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 927 964	-1 571 774
Årets resultat		240 225	249 681
Summa fritt eget kapital		-1 687 739	-1 322 093
Summa eget kapital		5 610 038	5 369 812
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 189 752	4 731 984
Summa långfristiga skulder		4 189 752	4 731 984
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	542 232	542 232
Leverantörsskulder		158 623	120 598
Skatteskulder		138 623	136 337
Övriga skulder		174 981	143 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	532 899	460 047
Summa kortfristiga skulder		1 547 358	1 402 387
Summa eget kapital och skulder		11 347 147	11 504 183

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	33-100
Inventarier	Linjär	25
Markanläggningar	Linjär	20
Installation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 541 608	3 541 608
Hyror, lokaler	69 335	69 310
Hyror, garage	108 240	108 240
Hyror, p-platser	36 605	34 865
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 280	-8 280
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 546	-6 052
Summa nettoomsättning	3 743 962	3 739 691

Not 3 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-124 129	-48 717
Reparationer	-60 847	-35 445
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-131 430	-131 430
Försäkringspremier	-117 019	-107 111
Kabel- och digital-TV	-147 217	-141 024
Återbäring från Riksbyggen	0	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 660	-4 940
Obligatoriska besiktningar	0	-53 125
Snö- och halkbekämpning	-625	0
Förbrukningsinventarier	-15 251	-34 392
Fordons- och maskinkostnader	-3 409	-28 523
Vatten	-152 667	-166 211
Fastighetsel	-197 940	-244 755
Uppvärmning	-1 108 395	-1 106 385
Sophantering och återvinning	-148 570	-130 907
Summa driftkostnader	-2 223 158	-2 229 166

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-318 933	-352 487
IT-kostnader	0	-16 200
Arvode, yrkesrevisorer	-12 250	-12 250
Övriga förvaltningskostnader	-1 020	0
Kreditupplysningar	-1 575	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 213	-12 211
Representation	-6 700	-5 810
Kontorsmateriel	-1 771	-8 361
Telefon och porto	-2 976	-3 157
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-20	-120
Medlems- och föreningsavgifter	-5 400	-5 400
Bankkostnader	-2 758	-2 150
Övriga externa kostnader	-1 400	-8 380
Summa övriga externa kostnader	-370 016	-426 750

Not 5 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-368 672	-359 787
Uttagsskatt	-120 738	-118 240
Styrelsearvoden	-64 400	-46 500
Sammanträdesarvoden	-36 686	-34 545
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 753	0
Övriga kostnadsersättningar	-185	-24 552
Pensionskostnader	-17 211	0
Övriga personalkostnader	-5 419	0
Sociala kostnader	-111 999	-134 491
Summa personalkostnader	-727 062	-718 115

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-74 526	-214 066
Avskrivning Markanläggningar	-15 625	-15 625
Avskrivningar tillkommande utgifter	-139 540	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 167	-14 167
Avskrivning Installationer	-8 167	-8 167
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-252 025	-252 025

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen *	0	68 592
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	68 592

*Utdelning uteblev 2020 p.g.a. Covid-19.

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	15 790 587	15 478 087
Mark	181 620	181 620
	15 972 207	15 659 707
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 972 207	15 659 707

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 711 538	-6 481 848
	-6 711 538	-6 481 848

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-214 066	-214 066
Årets avskrivning markanläggningar	-15 625	-15 625
	-229 691	-229 691

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-6 941 229	-6 711 539
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

9 030 977	9 260 668
------------------	------------------

Varav

Byggnader	8 577 222	8 791 288
Mark	181 620	181 620
Markanläggningar	272 135	287 760

Taxeringsvärden

Bostäder	41 800 000	41 800 000
Lokaler	603 000	603 000

Totalt taxeringsvärde

42 403 000	42 403 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

32 536 000	32 536 000
------------	------------

varav mark

9 867 000	9 867 000
-----------	-----------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	425 000	425 000
Installationer	122 500	122 500
	547 500	547 500
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	547 500	547 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-127 502	-113 336
Installationer	-16 334	-8 167
	-143 836	-121 503
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-14 167	-14 167
Installationer	-8 167	-8 167
	-22 334	-22 334
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-141 669	-127 502
Installationer	-24 501	-16 334
	-166 170	-143 836
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-166 170	-143 836
Restvärde enligt plan vid årets slut	381 330	403 658
Varav		
Maskiner och inventarier	283 331	297 498
Installationer	97 999	106 160

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
1 429 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	714 500	714 500
Summa andra långfristiga fordringar	714 500	714 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	58 994	58 025
Förutbetalt förvaltningsarvode	73 438	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 400	32 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 832	90 425

Not 12 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	2 400	4 220
Transaktionskonto	981 391	975 915
Summa kassa och bank	983 791	980 135

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	4 731 984	5 274 216
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-542 232	-542 232
Långfristig skuld vid årets slut	4 189 752	4 731 984

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,90%	2020-12-01	639 768,00	0,00	6 992,00	632 776,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2021-03-01	1 312 008,00	0,00	55 240,00	1 256 768,00
SEB	1,76%	2022-01-28	941 540,00	0,00	160 000,00	781 540,00
SEB	1,76%	2022-01-28	1 060 800,00	0,00	160 000,00	900 800,00
SEB	1,76%	2022-01-28	1 320 100,00	0,00	160 000,00	1 160 100,00
Summa			5 274 216,00	0,00	542 232,00	4 731 984,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 542 232 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 168 928 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 2 563 056 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	61 232	62 287
Upplupna sociala avgifter	20 293	30 609
Upplupna räntekostnader	1 246	0
Upplupna elkostnader	11 537	11 972
Upplupna värmekostnader	38 744	40 802
Upplupna kostnader för renhållning	2 016	0
Upplupna revisionsarvoden	0	12 312
Upplupna styrelsearvoden	10 450	43 280
Övriga upplupna kostnader underhåll	68 599	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 020	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	317 762	258 786
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	532 899	460 047

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	11 481 000	11 481 000

Not Eventualförpliktelser
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

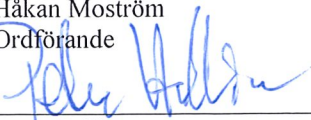
Vadstena 13/10 - 2020

Ort och datum



Håkan Moström

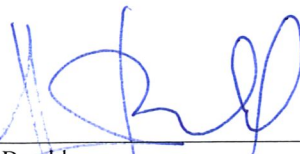
Ordförande



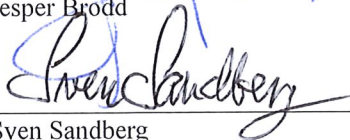
Peter Hallin



~~Thomas Bohlin~~ Rebecka Staf ersättare



Jesper Brodd



Sven Sandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 10 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Huvudansvarig Auktoriserad revisor



Torbjörn Gustafsson

Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Vadstenahus 7
Org. nr. 724000-1037

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 28 oktober 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

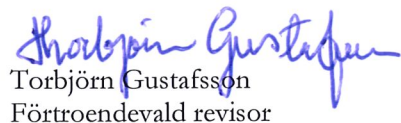
Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Vadstenahus 7, organisationsnummer 724000-1037.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Vadstenahus 7 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Vadstena den 28 / 10 2020


Torbjörn Gustafsson
Förtroendevald revisor

Budget resultaträkning

Bolag 216117 - RBF Vadstenahus 7
REE 216117000
Orgnr 724000-1037
Datum 2020-04-28 16:07:29

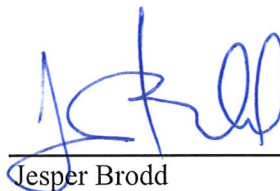
Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
	ÅRSavgifter och hyror	3 754 023	3 753 607	3 755 789	3 932 869
	HYRES- och avgiftsbortfall	-14 332	-14 000	-11 876	-11 876
	ÖVRIGA avgifter	135 000	135 000	135 000	135 000
	ÖVRIGA förvaltningsintäkter	28 650	5 000	21 830	21 569
	SUMMA intäkter	3 903 341	3 879 607	3 900 743	4 077 562
	REPARATIONER	-35 445	-50 000	-35 500	-34 000
	UNDERHÅLL	-48 717	-167 388	-119 500	-123 000
	FASTIGHETSSKATT	-131 430	-136 000	-131 430	-131 430
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	0	0	0
	4117 Rabatt/återbäring från RB	3 800	2 000	0	4 000
	4118 Systematiskt brandskyddsarbete	-4 940	-1 000	0	0
	4140 Obligatoriska besiktningskostnader	-53 125	0	0	0
	4610 Fastighetsel	-244 755	-260 000	-200 000	-210 000
	4620 Uppvärmning	-1 106 385	-1 184 500	-1 144 900	-1 202 150
	4623 Fjärrvärme	0	0	0	0
	4630 Vatten	-166 211	-170 000	-156 200	-160 890
	4640 Sophämtning	-130 907	-132 600	-141 300	-145 600
	4710 Fastighetsförsäkring	-107 111	-112 466	-117 019	-122 900
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-141 024	-142 800	-129 600	-133 488
	5410 Förbrukningsinventarier	-8 637	0	0	0
	5460 Förbrukningsmaterial	-25 755	-15 000	-18 310	-20 000
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-340 612	-340 000	-293 750	-302 563
	6480 Arvode för ekonomisk förvaltning	-11 875	0	0	0
	DRIFTSKOSTNADER	-2 337 537	-2 356 365	-2 201 079	-2 293 591
	ÖVRIGA KOSTNADER	-102 787	-79 190	-54 145	-68 079
	PERSONALKOSTNADER	-718 115	-702 390	-756 941	-782 849
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-252 025	-253 334	-252 025	-252 025
	SUMMA KOSTNADER	-3 626 056	-3 744 668	-3 550 619	-3 684 974
	Rörelseresultat	277 285	134 939	350 123	392 588
	RÄNTEINTÄKTER	68 615	0	0	68 605
	RÄNTEKOSTNADER	-96 219	-87 000	-86 724	-77 315
	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	0	65 000	0	65 000
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-27 604	-22 000	-86 724	56 290

Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
	Resultat efter finansiella poster	249 681	112 939	263 399	448 878
	Resultat före skatt	249 681	112 939	263 399	448 878
	Årets Resultat	249 681	112 939	263 399	448 878
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-730 000	-730 000	-730 000	-730 000
	2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	48 717	167 338	119 500	123 000
	Underhållsfond	-681 283	-562 662	-610 500	-607 000
	Underhållsfond	-681 283	-562 662	-610 500	-607 000
	Resultat efter avsättning underhållsfond	-431 602	-449 723	-347 101	-158 122

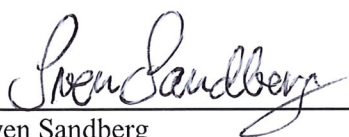
Vadstena den 12 / 5 2020



Håkan Moström



Jesper Brodd



Sven Sandberg



Peter Hallin



Tomas Bohlin

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Vadstenahus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Vadstenahus 7 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

